

**PROSEDUR PENSERTIFIKATAN HAK MILIK ATAS  
TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN  
KOTA MEDAN  
(STUDY PENELITIAN DI BPN MEDAN)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas  
Akhir Perkuliahan Untuk Mendapatkan  
Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH :**

**HENNY WIDYASTUTY LUBIS  
NPM : 05.840.0013  
BIDANG HUKUM PERDATA**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2010**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

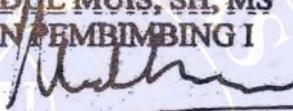
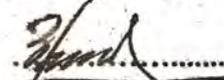
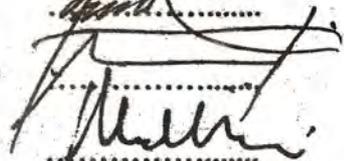
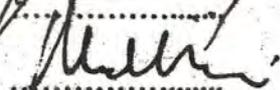
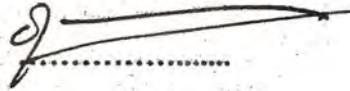
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM**

**TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

- I. PENULIS**
- NAMA** : HENNY WIDYASTUTY LUBIS  
**NIM** : 05.840.0013  
**BIDANG** : HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PROSEDUR PENSERTIFIKATAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN (STUDY PENELITIAN DI BPN MEDAN)
- II. DOSEN PEMBIMBING :**
1. **NAMA** : H. ABDUL MUIS, SH, MS  
**JABATAN** : DOSEN PEMBIMBING I  
**TANDA TANGAN** : 
2. **NAMA** : TAUFIK SIREGAR, SH. M.Hum  
**JABATAN** : DOSEN PEMBIMBING II  
**TANDA TANGAN** : 
- III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU**
- |                      |                             | TANDA TANGAN  |
|----------------------|-----------------------------|---|
| 1. <b>KETUA</b>      | : SYAFRUDDIN, SH, M.Hum     |  |
| 2. <b>SEKRETARIS</b> | : MUAZZUL SH, M.Hum         |  |
| 3. <b>PENGUJI I</b>  | : H. ABDUL MUIS SH, MS      |  |
| 4. <b>PENGUJI II</b> | : TAUFIK SIREGAR, SH. M.Hum |  |

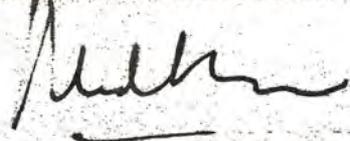
DISETUJUI OLEH

**DEKAN FAKULTAS HUKUM**



**SYAFARUDDIN, SH, M.Hum**

**KETUA BIDANG  
HUKUM KEPERDATAAN**



**H. ABDUL MUIS, SH, MS**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vi</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Pengertian Dan Penegasan Judul .....	4
B. Alasan Pemilihan Judul.....	5
C. Permasalahan.....	6
D. Hipotesa.....	6
E. Tujuan Pemahaman .....	7
F. Metode Pengumpulan Data.....	7
G. Sistematika Penulisan.....	8
<b>BAB II. METODE PENELITIAN</b> .....	<b>10</b>
A. Lokasi Penelitian.....	10
B. Spesifikasi Penelitian dan Metode Pendekatan .....	10
C. Metode Pengumpulan Data.....	11
<b>BAB III. HAK MILIK ATAS TANAH</b> .....	<b>13</b>
A. Hak Milik Atas Tanah.....	13
B. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah .....	27
C. Pembuktian Awal Hak Atas Tanah Sebelum Pensertifikatan .....	29
D. Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	32

**BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....35**

A. Pensertifikatan Tanah Yang Telah Dilakukan Oleh Kantor Badan  
Pertanahan Kota Medan .....35

B. Hambatan Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kota Medan  
Dalam Pensertifikatan Hak Atas Tanah .....51

C. Program Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Medan  
Dalam Meningkatkan Pensertifikatan Tanah .....56

**BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....61**

A. Kesimpulan .....61

B. Saran.....62

**DAFTAR PUSATAKA**



## ABSTRAK

### PROSEDUR PENSERTIFIKATAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN

Oleh : Henny Widyastuty Lubis  
NPM : 05.840.0013

Dalam kehidupan sehari-hari tanah sangat erat hubungannya dengan kita, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sesudah meninggal dunia pun manusia tetap berhubungan dengan tanah. Oleh karena itu tanah adalah merupakan kebutuhan vital manusia. Mengingat akan pentingnya tanah maka pemerintah dalam hal ini melalui Badan Pertanahan Nasional dalam rangka menciptakan dan menjamin suatu kepastian hukum yang jelas tentang pertanahan maka diharuskan bagi setiap masyarakat untuk segera mengadakan pendaftaran terhadap tanah miliknya. Dengan demikian yang menjadi masalah utama dalam pembahasan Skripsi ini yaitu :

1. Bagaimana prosedur pensertifikatan tanah yang telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Medan
2. Hambatan-hambatan apa saja yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Kota Medan dalam melakukan pensertifikatan tanah.
3. Program yang dilakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan dalam melakukan pensertifikatan tanah.

Dalam hal penyelenggaraan pelaksanaan pendaftaran tanah kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk itu dimana pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan :

- a. Pendaftaran untuk pertama kali meliputi
  - Pengumpulan dan pengolahan data fisik
  - Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya
  - Pendaftaran sertifikat
  - Penyajian data fisik dan data yuridis
  - Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- b. Pemeliharaan data pendaftaran

Maka tujuan pembahasan dalam hal ini adalah :

1. Untuk mengetahui tanggung jawab BPN Kota Medan dalam melakukan pendaftaran dan pensertifikatan hak milik atas tanah
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa saja yang ditemui oleh BPN Kota Medan dalam melakukan pensertifikatan hak milik atas tanah

Untuk mengurangi hambatan yang dihadapi tersebut diatas khususnya dalam hal besarnya biaya pendaftaran hak atas tanah dan biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan, maka program yang dilaksanakan oleh Kantor Badan Pertanahan adalah pensertifikatan hak atas tanah yang dilakukan secara masal yang lebih dengan

UNIVERSITAS MEDAN AREA  
Nasional Project

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 10/7/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

## BAB I

### PENDAHULUAN

Dalam era pembangunan sekarang ini arti dan fungsi tanah bagi Bangsa Indonesia bukan hanya menyangkut kepentingan aspek ekonomi semata, akan tetapi mencakup aspek-aspek sosial, politik, hankam, dan bahkan aspek magis religius. Kenyataan menunjukkan bahwa dengan semakin majunya peradaban manusia maka pandangan masyarakat terhadap fungsi tanah tidak lagi merupakan benda warisan kekayaan secara turun temurun atau sebagai lambang status sosial. Perubahan sikap ini dapat dimaklumi, karena tanah bagi masyarakat merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan. Hal ini memberikan pengertian fungsi tanah harus dapat dipergunakan untuk menjamin kesejahteraan dan kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan sehari-hari bahkan dapat dikatakan setiap manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya di masa hidupnya, tetapi sesudah meninggal duniapun masih tetap berhubungan dengan tanah. Oleh karena itu tanah adalah merupakan kebutuhan vital manusia.

Melihat besarnya manfaat tanah itu berkaitan dengan semakin tingginya nilai ekonomis tanah dan tingkat kepadatan penduduk yang selalu bertambah, maka tidak jarang terdengar berbagai macam persoalan dalam masyarakat tentang kepemilikan sebidang tanah yang tidak memiliki sertifikat atau surat tanah bukti hak milik atas tanah bersangkutan. Sesuai dengan apa yang digariskan dalam Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), di  
UNIVERSITAS MEDAN AREA

dalam penjelasan pada bagian umumnya menyatakan bahwa salah satu tujuan daripada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah meletakkan unsur-unsur untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Sehubungan dengan itu di dalam buku tuntutan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diterbitkan oleh Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria dikatakan bahwa, masyarakat disarankan agar segera mendaftarkan tanahnya kepada direktorat Tingkat II dengan maksud guna mendapatkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Pengaturan pertanahan merupakan masalah yang kompleks dan sering terjadi di dalam kehidupan masyarakat Indonesia, sehingga diperlukan peran serta masyarakat dan pemerintah di dalam pengaturan pertanahan, agar tidak terjadi perebutan ataupun sengketa tanah yang berkepanjangan.

Menyadari akan fungsinya, maka bagi pemerintah tidak ada alternative lain kecuali meningkatkan pengelolaan, pengaturan dan pengurusan pertanahan yang menjadi sumber kesejahteraan dan kemakmuran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dengan telah diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 berarti telah diletakkan landasan yang kokoh bagi pembinaan hukum agraria nasional dan penyelenggara administrasi pertanahan, guna menunjang tujuan nasional, yaitu terciptanya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Untuk itu maka dalam rangka menciptakan dan menjamin suatu kepastian

hukum yang jelas tentang masalah pendaftaran terhadap tanahnya. Dengan demikian

di daerah Kota Medan diharapkan agar seluruh masyarakat akan memiliki surat-surat tanda bukti hak-hak atas tanah yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Dari hasil uraian di atas jelaskan bahwa hak-hak atas tanah itu akan dilindungi oleh hukum bilamana hak milik atas tanah tersebut didasarkan menurut ketentuan undang-undang. Sehubungan dengan itu, dengan pelaksanaan pensertifikasi tanah tersebut akan jelas diketahui siapa pemilik tanah sebenarnya dan akan mengurangi persoalan-persoalan yang mungkin timbul atas pemilikan tanah itu dan juga akan menimbulkan rasa ketentraman bagi diri pemilik atas pemiliknyanya atas haknya yang ada pada tanah itu.

Sebagai pelaksanaan ketentuan dalam Pasal 19 UUPA diatas, telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang antara lain pasal 13 menentukan sebagai berikut :

- 1) Untuk tiap hak-hak yang dibukukan dalam daftar buku tanah, dibuat salinan dari buku tanah yang bersangkutan.
- 2) Untuk menguraikan tanah yang dimaksud salinan buku tanah, dibuat surat ukuran sebagaimana dalam pasal 11.
- 3) Salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan satu sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, disebut sertifikat dan diserahkan kepada yang berhak.
- 4) Sertifikat tersebut pada ayat (3) adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Oleh karena itu penulis berkeinginan untuk mengetahui sekaligus membahas tentang pensertifikatan tanah di Kota Medan.

## A. Pengertian dan Penegasan Judul

Untuk memperjelas pengertian dan penegasan judul skripsi, maka sewajarnya jika penulis tersebut dahulu memberikan penegasan dan pengertian judul skripsi yang diajukan tersebut. Adapun judul skripsi yang penulis ajukan adalah : **“PROSEDUR PENSERTIFIKATAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN”**.

Sebelum membahas lebih lanjut masalah yang berkenaan dengan judul diatas penulis akan menguraikan terlebih dahulu pengertian yang terkandung di dalam judul skripsi diatas sehingga tidak akan menimbulkan keraguan dan salah penafsiran di dalam pengertian.

Adapun pengertian kata demi kata dari judul skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Prosedur, artinya adalah cara atau cara pelaksanaan.<sup>1</sup>
2. Pensertifikatan, artinya mensertifikatkan atau mendaftarkan.<sup>2</sup>
3. Hak milik artinya adalah kekuasaan ataupun suatu yang menjadi bagian dari padanya.<sup>3</sup>
4. Oleh, artinya adalah orang, sesuatu yang berbuat atau melakukannya.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> WJS Poedarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Penerbit Balai Pustaka, Jakarta, 1997.

<sup>2</sup> Ibid

<sup>3</sup> Ibid

<sup>4</sup> Ibid

5. Badan Pertanahan Kota Medan, artinya suatu lembaga di kota Medan yang mengurus bagian tanah di Kota Medan.<sup>5</sup>

## **B. Alasan Pemilihan Judul**

Berbicara mengenai Prosedur Pensertifikatan Hak milik Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Kota Medan dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 24 Tahun 1997 yang mana dalam hal ini tidak terlepas akan suatu penyimpangan-penyimpangan yang terjadi di dalamnya.

Masalah-masalah yang terdapat di dalam pensertifikatan tanah dan di dalam peran pelaku Badan pertanahan Nasional sering kita dengar dan kita lihat di dalam kehidupan sehari-hari, yang dalam hal ini tidak adanya keseimbangan dan terdapatnya kesimpangan siuran tentang pendaftaran tanah.

Selain itu juga alasan penulis memilih judul tersebut diatas adalah untuk memberikan kejelasan terhadap masyarakat bahwa di dalam pensertifikatan tanah telah di atur dalam Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Penulis mengharapkan akan meningkatkannya kesadaran,

---

<sup>5</sup> Ibid  
UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area  
Access From (repository.uma.ac.id)10/7/24

pengetahuan, kemampuan dan kepedulian masyarakat di dalam pendaftaran atas tanahnya ke kantor yang telah ditunjuk oleh pemerintah.

### **C. Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang daripada penulisan skripsi di atas, maka akan dibatasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan proses pensertifikatan tanah yang telah dilakukan oleh Badan Pertanahan Kota Medan ?
2. Hambatan apa saja yang dihadapi oleh Badan Pertanahan Kota Medan dan melakukan pensertifikatan tanah ?

### **D. Hipotesa**

Sebagaimana disebut diatas bahwa hipotesa adalah pendapat penulis yang merupakan jawaban sementara atas permasalahan dimana sifatnya masih sementara. Jadi dengan adanya permasalahan tersebut adapun hipotesa penulis terhadap permasalahan tersebut adalah :

1. Dari segi teoritis, maka hasil penelitian dapat dijadikan sebagai usaha pengembangan ilmu pengetahuan hukum perdata, khususnya dalam hal mengetahui proses pensertifikatan hak-hak atas tanah.
2. Dari segi praktis sebagai suatu sumbangsih pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan sehingga didalam ketentuan penserifikatan hak atas tanah mendapat kepastian hukum, dan juga hambatan-hambatannya.

## **E. Tujuan Pembahasan.**

Sehubungan dengan permasalahan yang telah dipaparkan diatas, diharapkan tujuan pembahasan yang dapat dicapai, yaitu :

1. Untuk mengetahui tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional Kota Medan dalam melakukan pendaftaran dan pensertifikatan hak milik atas tanah.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa saja yang ditemui oleh Badan Pertanahan Kota Medan dalam melakukan pensertifikatan hak milik atas tanah.

## **F. Metode Pengumpulan Data**

Untuk mewujudkan penulisan ini dalam bentuk skripsi maka penulis sudah tentu memerlukan data-data yang relevan dengan materi uraian dan oleh sebab itu dalam memperoleh data yang dimaksud penulis menggunakan metode sebagai berikut:

- a. Penelitian Keperpustakaan (Library research)

Penelitian yang dilakukan dengan cara pengumpulan data yang berkaitan erat dengan topik penelitian yang berupa bahan hukum primer berupa buku-buku, undang-undangan dan himpunan peraturan lainnya, yang berhubungan dengan pembahasan skripsi.

- b. Alat penelitian, yaitu :

Adapun alat penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini berupa

studi dokumen yakni mencari dan mempelajari hal-hal yang penting dari  
UNIVERSITAS MEDAN AREA

berbagai literature, buku Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Perundang-undangan yang ada kaitannya dengan pembahasan penulisan skripsi ini.

## G. Sistematika Penulisan

Dalam pembahasan skripsi ini akan dibagi kepada 5 (lima) bab untuk mengemukakan hal-hal yang dianggap penting, yaitu :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini diterapkan tentang Latar Belakang, Permasalahan, Tujuan Penelitian, Metode Pengumpulan Data, Sistematika Pendaftaran.

### **BAB II : METODE PENELITIAN**

Pada bab ini diterapkan tentang lokasi penelitian, sertifikasi metode pengumpulan data dan analisis data.

### **BAB III : HAK MILIK ATAS TANAH**

Pada bab ini diterapkan tentang pengertian Hak Milik Atas Tanah sebelum UUPA, Hak Milik Atas Tanah setelah UUPA, Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah, Pembuktian Awal Hak Atas Tanah sebelum Pensertifikatan.

### **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan diterangkan tentang pensertifikatan tanah yang telah dilakukan, oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan dalam

Pensertifikatan Hak Milik Atas Tanah, program yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Medan dalam meningkatkan pensertifikatan tanah.

## **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab terakhir ini akan diuraikan kesimpulan dari bab-bab sebelum disampaikan itu juga beberapa saran-saran menurut kemampuan ilmiah yang dimiliki.



## **BAB II**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. LOKASI PENELITIAN**

Adapun yang menjadi lokasi penelitian penulis adalah Badan Pertanahan Kota Medan.

#### **B. SPESIFIKASI PENELITIAN DAN METODE PENDEKATAN**

##### 1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian ini adalah termasuk deskriptif sebab menggambarkan keadaan yang berhubungan dengan pensertifikatan hak atas tanah.

##### 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan adalah dengan menggunakan metode yuridis normative dan empiris. Metode pendekatan yuridis normative digunakan untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pensertifikatan tanah, sehingga dapat diketahui bagaimana pengaturan tentang hal tersebut, sedangkan metode empiris dipergunakan dengan tinjauan langsung kelapangan penelitian yaitu Badan Pertanahan Nasional.

## C. METODE PENGUMPULAN DATA

1. Jenis dan sumber data jenis data penelitian ini adalah sekunder yang bersumber dari
  - a. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dan sumbernya yaitu pada Badan Pertanahan Kota Medan, baik secara pengamatan langsung dilapangan atau yang dinamakan observasi maupun wawancara atau tanya jawab kepada pihak yang berkaitan.
  - b. Data sekunder yaitu berupa literatur-literatur yang merupakan teori-teori yang dijadikan landasan dalam penulisan ini yang terdiri atas :
    - 1) Bahan hukum primer, yaitu hukum berupa peraturan perundang-undangan tentang pertanahan.
    - 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer berupa buku-buku yang berhubungan dengan objek yang diteliti.
    - 3) Bahan hukum tertier, yakni yang memberikan informasi lebih lanjut mengenai bahan hukum sekunder yaitu kamus hukum.

### 2. Teknik Pengumpulan Data

#### a. Penelitian kepustakaan (Library Research)

Yaitu dengan mempelajari buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan, peraturan perundang-undangan dan pendapat para sarjana serta juga bahan-bahan perkuliahan, penelitian kepustakaan ini dimaksudkan untuk mengumpulkan data-data sekunder.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

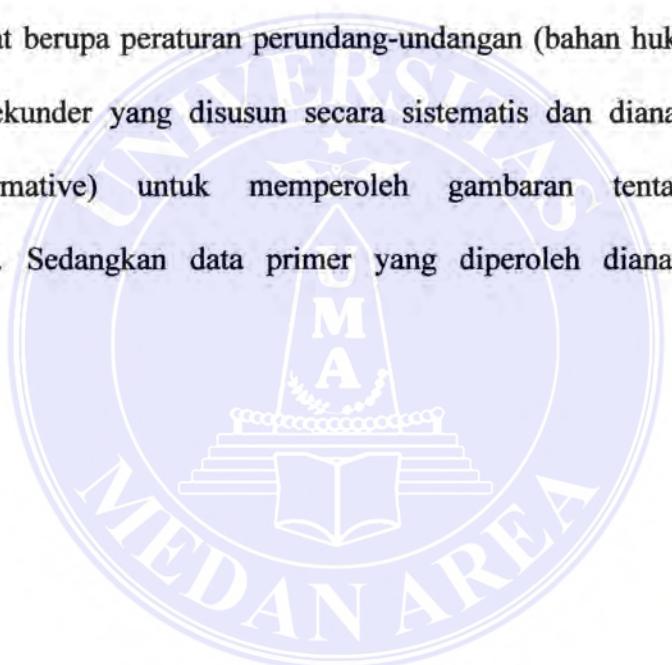
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

**b. Penelitian Lapangan (Field Research)**

Yaitu mengadakan observasi, yakni dengan cara mengadakan penelitian pada objek penelitian, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional.

**3. Analisa Data**

Jenis data penelitian ini adalah data sekunder dan data primer, data sekunder dalam penelitian ini bersumber dari bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan (bahan hukum primer) dan bahan sekunder yang disusun secara sistematis dan dianalisis secara yuridis (normative) untuk memperoleh gambaran tentang pokok permasalahan. Sedangkan data primer yang diperoleh dianalisis secara kualitatif.



## BAB III

### HAK MILIK ATAS TANAH

#### A. HAK MILIK ATAS TANAH

##### 1. Hak Milik Atas Tanah Sebelum UUPA

###### 1.1. Hak-hak Atas Tanah Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Didalam buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP Perdata) dikenal beberapa jenis hak atas tanah yaitu

###### 1.1.1. Hak *Eigendom*

Hak *Eigendom* adalah hak kebendaan yang paling luas. Pasal 570 *Burgerlijk Wet Boek* (BW) menerangkan bahwa *Eigendom* adalah hak untuk dengan bebas mempergunakan (menikmati) suatu benda sepenuh-penuhnya dan untuk menguasai seluas-luasnya, asal saja tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan umum yang ditetapkan oleh instansi (kekuasaan) yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak milik orang lain, semua itu kecuali pencabutan *Eigendom* untuk kepentingan umum dengan pembayaran yang layak menurut peraturan-peraturan umum.

###### 1.1.2. Hak *Erfpacht*

Dalam pasal 720 BW, hak *erfpacht* digambarkan sebagai hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya kegunaan sebidang tanah milik orang lain dengan kewajiban untuk membayar setiap tahun sejumlah uang atau hasil bumi kepada pemilik tanah sebagai pengakuan atas hak *Eigendom* dari pemilik itu.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

### 1.1.3. *Hak Opstal*

Menurut pasal 711 BW, hak *Opstal* adalah suatu hak kebendaan untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanaman diatas tanah milik orang lain. Hak *Opstal* ini memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan termasuk tanaman tanah orang lain.

## 1.2. Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Hukum Adat

### 1.2.1. Hak Ulayat

Menurut Mr. C.C. J. Mansen dan A.P.G Hens bahwa Hak Ulayat adalah hak desa menurut adat dan menurut kemaunnya menguasai tanah dalam lingkungan daerahnya buat kepentingan orang lain dengan memberikan kerugian kepada desa, dalam hal mana desa itu sedikit banyak turut campur dengan pembukuan tanah itu dan turut bertanggung jawab kepada perkara-perkara yang terjadi di situ yang belum dapat diselesaikan.

Dalam perundang-undangan di Indonesia sendiripun hal ini tidak diterangkan dengan tegas. Oleh sebab itu, dahulu hak tersebut ada yang menanamkan hak milik asli atau hak milik komunal, sehingga tidak dapat dimengerti apa yang dimaksudkan hak ulayat tersebut. Atas jasa Prof. Van Vollenhoven, dalam hal ini diperoleh penjelasan yang tegas. Beliau menanamkan hak tersebut *beschikkingerecht*, istilah ini telah diterima oleh umum dan sekarang sudah lazim dipakai. *Beschikkingerecht* adalah suatu hak atas tanah yang tidak dapat dipecah-pecahkan dan mempunyai dasar keagamaan.

Hak ulayat berada di tangan desa sebagai persekutuan dari orang-orang penduduknya. Persekutuan inilah yang mengatur sampai dimana hak-hak perseorangan akan dibatasi untuk kepentingan persekutuan ini.

### 1.2.2. Hak Milik dan Hak Komunal

Hak Milik dapat dipandang sebagai hak benda tanah, hak mana memberi kekuasaan kepada yang memegang untuk memperoleh hasil sepenuhnya dari tanah itu dan untuk mempergunakan tanah itu seolah-olah sebagai pemilik, dengan memperhatikan peraturan-peraturan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan pemerintah.

Perbedaan antara hak milik dengan hak komunal adalah hanya terletak dalam pemegang hak saja, sebab isinya sama. Apabila yang memegang hak milik itu perseorangan, hak itu disebut hak milik perseorangan turun temurun, sedangkan jika yang memegang hak itu persekutuan hukum seperti desa dan sebagainya, maka hak itu dinamakan dengan Hak Milik Komunal.

## 2. Hak Milik Atas Tanah Setelah ULPA

Berdasarkan pasal 16 ayat 1 UUPA, bahwa hak atas tanah adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak guna-usaha
- c. Hak guna-bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

## 2.1. Hak Milik

Hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 UPPA berhubungan dengan pasal 6 UPPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kata “Turun-Temurun” menunjukkan bahwa hak tersebut dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup dan jika dia meninggal dunia, hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli waris. “Terkuat” menunjukkan bahwa kedudukan hak itu paling kuat jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, karena terdaftar dan pemilik hak diberi tanda bukti hak (sertifikat), sehingga mudah dipertahankan terhadap pihak lain. Disamping itu, jangka waktu kepemilikannya tidak terbatas. “Terpenuh” menunjukkan bahwa hak itu memberikan kepada pemiliknya wewenang paling luas, jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak tanah lain dan peruntukannya tidak terbatas selama tidak ada pembatasan dari pemerintah. Ini menunjukkan bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial.

Hak milik adalah hak atas tanah, karena itu maka tidak meliputi pemilikan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Untuk mengambil kekayaan alam tersebut diperlukan hak lain, yaitu Kuasa Pertambangan.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

Untuk mengetahui tentang Hak Milik lebih lanjut, dapat dilihat dari beberapa ciri Hak Milik antara lain sebagai berikut :

- a. Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat artinya tidak mudah hapus serta mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain, oleh karena itu maka Hak Milik termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan (pasal 23 UUPA)
- b. Hak milik mempunyai jangka waktu yang tidak terbatas
- c. Terjadinya hak milik karena hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah, selain itu juga bisa terjadi karena penetapan pemerintah atau ketentuan undang-undang (Pasal 22 UUPA)
- d. Hukum milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat danlain-lain pemindahan hak yang dimaksud memindahkan hak milik yang pelaksanaannya diatur oleh peraturah perundang-undangan (pasal 20 ayat 2 UUPA)
- e. Penggunaan hak milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan perundang-undangan (pasal 24 UUPA).
- f. Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebankan hak tanggungan (pasal 25 UUPA)

Tata cara permohonan Hak milik atas tanah tersebut dapat diajukan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan PMDN No. 5 tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Tata Cara Pemberian Hak atas

tanah. Adapun proses permohonan izin untuk memperoleh sertifikat Hak Milik atas sesuatu tanah adalah sebagai berikut :

- a. Permohonan untuk mendapatkan tanah negara dengan status Hak Milik harus diajukan kepada Bupati/Walikota setempat melalui Sub Direktorat Agraria secara tertulis, yang memuat tentang diri pemohon dan keadaan tanahnya. Selanjutnya, diproses oleh seksi Pengurus Hak-hak tanah (PHT), Seksi Tata Guna Tanah (TGT) dan seksi Pendaftaran Tanah (PT). dari ketiga seksi tersebut diatas akan diperoleh keterangan yang lengkap tentang diri pemohon, keadaan tanah, keterangan pendaftaran tanah, gambar situasi/surat ukur, dan lain-lain. Jika keterangan-keterangan tanah sudah lengkap maka Direktorat Agraria Propinsi atas nama Gubernur dapat mengeluarkan Surat Keputusan Hak Milik atas tanah yang dimohonkan.
- b. Jika keterangan-keterangan belum lengkap, maka Agraria Kabupaten/Kotamadya setempat bersama Camat/ Kepala Desa dan wakil-wakil dari instansi lainnya (disebut panitia A ) dapat mengadakan pemeriksaan setempat berdasarkan kepada Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 142/DJA/1973 (pasal 5d) atas biaya pemohon.
- c. Pemberian surat keputusan Hak Milik oleh Gubernur setempat hanya memerlukan suatu pengakuan Hak Milik secara *defacto* yang belum mendapat jaminan hukum mutlak. Surat Keputusan Hak Milik tersebut harus dibawa kembali kepada seksi Pendaftaran Tanah untuk proses pengalihan Sertifikat Hak Milik (pasal 7 ayat 3d). Dengan telah ada pemilihan Sertifikat Hak Milik

atas tanah tersebut berarti suatu pengakuan yuridis formil atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang dan dapat menjadi jaminan hukum.

- d. Biasanya wewenang pemberian Hak Milik oleh Gubernur cq. Direktorat Agraria Tingkat I setempat terbatas (maksimum 2 Ha) dan melebihi dari ketentuan tersebut adalah wewenang Menteri Dalam Negeri cq. Direktorat Jenderal Agraria yang dapat mengeluarkan Surat Keputusan Hak Milik.
- e. Ketentuan proses Hak Milik tersebut diatas, tidak berlaku terhadap permohonan Hak Milik dalam rangka :
- Transmigrasi (berlaku Peraturan Dirjen Agraria dan Transmigrasi No. 3 tahun 1967)
  - Pelaksanaan *landreform* (berlaku peraturan pemerintah No. 224 tahun 1961)
  - Hak Pakai bekas gogolan tetap (berlaku keputusan bersama Menteri Agraria dan Menteri Dalam Negeri No. 30 Depag/65)

## 2.2. Hak Guna Usaha

Sebagaimana ditetapkan dalam pasal 28 ayat (1) UUPA yang mengatakan bahwa Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai tersebut dalam pasal 29, bina perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan Hak Guna Usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan dan peternakan. Pengertian "Pertanian" termasuk juga perkebunan dan

perikanan. Oleh karena itu maka Hak Guna Usaha dapat dibebankan pada tahap hak milik.

Hak Guna Usaha termasuk hak atas tanah yang bukan bersumber pada hukum adat, melainkan atas tanah baru yang diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern. Dimana diberikan atas yang luasnya paling sedikit 5 ha (hektar) atau lebih serta harus menggunakan investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman (pasal 28 ayat 2 UUPA).

Menurut ketentuan pasal 29 UUPA jangka waktu yang diberikan untuk Hak Guna Usaha adalah paling lama 25 taun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun dan masih dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaan.

Di dalam tata cara pemberian Hak Guna Usaha oleh Badan Pertanahan Nasional sudah ada ketentuan didalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999, disebutkan bahwa :

Pasal 20 :

- (1) Permohonan Hak Guna Usaha diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- (2) Apabila tanah yang dimohonkan terletak dalam lebih dari satu daerah Kabupaten/Kota, maka tembusan permohonan disampaikan kepada masing-masing Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

**Pasal 21 :**

Setelah berkas permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana dalam pasal 20 ayat 1 diterima, maka Kepala Kantor Wilayah :

- 1) Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik
- 2) Mencatat pada formulir isian
- 3) Memberitahu kepada pemohon untuk membayar biaya-biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rincian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 4) Memerintahkan kepada para Kepala Bidang yang terkait untuk melengkapi bahan-bahan yang diperlukan.

**Pasal 22 :**

- (1) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Usaha sebagaimana yang dimaksud didalam pasal 20 ayat 1 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal data yuridis dan data fisiknya belum lengkap, Kepala Kantor Wilayah memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
- (3) Selanjutnya memerintahkan kepada Panitia Pemeriksa Tanah B atau penguasa yang ditunjuk untuk melakukan pemeriksaan tanah.
- (4) Dalam hal tanah yang dimohonkan belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor

Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Pengukuran.

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

- (5) Hasil pemeriksaan tanah oleh Panitia Pemeriksa Tanah B dituangkan didalam Risalah Pemeriksaan Tanah dan hasil pemeriksaan tanah oleh petugas yang ditunjuk dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan tanah sepanjang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan.
- (6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Usaha telah dilimpahkan kepada Kantor Wilayah setelah mempertimbangkan pendapat Panitia Pemeriksaan Tanah B atau penguasa yang ditunjuk. Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohonkan atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.
- (7) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Usaha tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah. Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada menteri disertai dengan pendapat dan pertimbangannya.

Pasal 23 :

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai dengan pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud di dalam pasal 22 ayat 7, Menteri memerintahkan kepada pejabat yang ditunjuk untuk :
- Mencatat dalam formulir isian
  - Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.

- (2) Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah dan dimohonkan dengan memperhatikan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana yang dimaksud didalam pasal 22 ayat (7) dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setelah memperimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (7) Menteri menerbitkan keputusan pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang dimohonkan atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakan

### 2.3. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah milik orang lain yang bukan miliknya sendiri (tanah negara atau tanah orang lain) dengan jangka waktu tertentu. Penggunaan tanah yang dipunyai dengan HGB adalah untuk mendirikan bangunan-bangunan, meliputi bangunan tempat rumah tinggal, usaha perkantoran, pertokoan industry dan lain-lain. Tanah yang dapat diberikan dengan HGB meliputi Tanah Negara, Tanah Milik Pengelolaan dan Tanah Hak Milik.

HGB dimungkinkan terjadinya proses pemindahan hak yaitu dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain, namun demikian ada keterbatasan dan peralihanya tersebut. Apabila perpindahan HGB tersebut dialihakn kepada Badan-badan hukum atau orang yang sudah mempunyai 5 bidang tanah diperlukan izin perpindahan hak dari pejabat yang berwenang.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

Menurut ketentuan Pasal 35 UUPA jo Pasal 25 ayat 1 PP no. 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa HGB ini diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dengan perpanjangan 20 tahun, dan dalam ayat 2 nya disebutkan bahwa kepada pemegang HGB tersebut dapat diberikan pembaruan Hak Guna Bangunan setelah berakhirnya perpanjangan haknya.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu terhadap hak guna bangunan tersebut.

Dalam hal perpanjangan jangka waktu Hak Guna bangunan yang tanahnya dipergunakan untuk bangunan rumah tinggal, dapat dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila :

- Tanah tersebut masih dipergunakan untuk rumah tinggal sesuai dengan maksud pemberian hak yang bersangkutan atau telah dipergunakan oleh pemegang hak untuk keperluan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut.
- Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh si pemegang hak tersebut.
- Pemegang hak masih mempunyai syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan tersebut.

Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan yang tanahnya dipergunakan untuk keperluan lain daripada untuk bangunan tempat tinggal dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila :

- Tanah yang bersangkutan dipergunakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku pada saat permohonan perpanjangan, atau masih dipergunakan sesuai dengan maksud pemberian hak tersebut atau Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku sebelum saat permohonan perpanjangan, akan tetapi dengan rencana tata ruang wilayah yang berlaku.
- Syarat-syarat pemberian hak masih dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak tersebut.
- Pemegang hak masih memenuhi syarat-syarat pemegang hak guna bangunan.

Permohonan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dikabulkan oleh pejabat yang berwenang apabila kepada pemohon telah diberikan persetujuan untuk perpanjangan hak sebagaimana dimaksud di dalam pasal 29 ayat 3 peraturan pemerintah no. 4 tahun 1996 dan pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Dalam hal kepuasan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan seperti yang tersebut di atas tadi memuat penetapan mengenai penguasaan tanah yang bersangkutan dan bangunan serta benda yang lain yang ada di atas tanah tersebut kecuali apabila dalam hal ini telah ditentukan lain di dalam keputusan mengenai penolakan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan, bekas pemegang hak wajib tetap menjaga tanah yang bersangkutan sebelum diterapkan sebagai penerima hak atau pengguna tanah berikutnya dan,

## 2.4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil dari tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

Hak pakai mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1. Penggunaan tanah bersifat sementara (tidak begitu lama)
2. Dapat diperjanjikan tidak jatuh kepada ahli waris
3. Tidak dapat dijadikan jaminan hutang
4. Dapat dialihkan dengan izin jika tanah negara, dimungkinkan oleh perjanjian jika tanah hak milik.
5. Dapat dilepaskan, sehingga kembali kepada negara atau pemiliknya.

Jangka waktu Hak Pakai adalah 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk masa 20 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu. Apabila jangka waktu yang telah ditentukan telah habis maka dapat diperbaharui lagi Hak Pakai tersebut (pasal 45 PP no. 40 Tahun 1996)

Hak pakai wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan (pasal 43 PP no. 40 tahun 1996), dimana pendaftaran ini dimaksudkan untuk

memberikan kepastian hukum terhadap status tanah, sesuai dengan tujuand ari pendaftaran tanah.

## B. TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIFIKAT TANAH

Sertifikat hak atas tanah adalah salinan buku yang dilampiri surat ukur atau gambar situasi dan dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) berlaku sebagai tanda bukti yang kuat atas tanah.

Pengertian sertifikat menurut Effendi Perangin-angin adalah :

Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijilid menjadi bersama-sama dengan suatu kertas yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan.<sup>6</sup>

Menurut Bachtiar Effendi, beliau mengatakan bahwa sertifikat tanah adalah :

Salinan buku tanah dan slainan dari surat ukur yang keduanya kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri dalam Negeri.<sup>7</sup>

### 1. Dalam Hukum

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan induk dari segala peraturan pertanahan di Indonesia pada pasal 19 mengatur ketentuan sebagai berikut :

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

---

<sup>6</sup> Effendi, Perangin-angin, *Hukum Agraria Indoensia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum 1994*, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta hal. 98

<sup>7</sup> Bachtiar, Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, 1983*, Penerbit Alumni Bandung, hal.25

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. Pengkuan perpetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendanaan hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

(3) Pendanaan tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

(4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sebagai pelaksana ketentuan dalam pasal 19 UUPA di atas, telah diatur dalam Peraturan pemerintah no. 24 tahun 1997 (L.N. RI No. 28) tentang pendanaan tanah. Kemudian sebagai tindak lanjut dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 tersebut di atas, dikeluarkanlah beberapa peraturan pelaksanaannya yang merupakan dasar hukum dari sertifikat, yaitu :

- a. Peraturan Menteri Agraria no. 6 tahun 1997, tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah, yakni mengenai pengukuran dan pemetaan.
- b. Peraturan Menteri Agraria no. 7 tahun 1997 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendanaan Tanah di Indonesia.

## 2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Fungsi utama sertifikat tanah adalah sebagai alat bukti hak atas tanah. Namun demikian, sertifikat bukanlah satu-satunya bukti hak atas tanah, hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain misalnya saksi-saksi, akta jual beli. Menurut A.P Parlindungan, bukti pendaftaran tanah (sertifikat) tersebut adalah : “Seperti sudah disebutkan sebelumnya, bahwa pendaftaran tanah ini hanya demi untuk pendaftaran tanah (recht kadaster)”<sup>8</sup>

Beda sertifikat dengan alat bukti lain adalah bahwa sertifikat ditegaskan oleh peraturan undang-undang sebagai alat bukti yang kuat hak atas tanah. Kuat dalam arti selama tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan kebenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dengan tidak perlu alat bukti tambahan.

Sedangkan alat bukti lain (diluar sertifikat) hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan dari hak atas tanah dan yang harus dikuatkan oleh bukti lain, dengan kata lain hanya merupakan alas (dasar) hak.

## C. PEMBUKTIAN AWAL HAK ATAS TANAH SEBELUM PENSERTIFIKATAN

UUPA no. 5 tahun 1960, pasal 19 ayat 2 menentukan bahwa pendaftaran tanah harus meluputi dua hal yaitu :

1. Pengukuran dan pemetaan-pemetaan tanah serta penyelenggaraan tata usahanya.

<sup>8</sup> Parlindungan, A.P, Pendaftaran Tanah di Indonesia, 1990, Mandar Madju, Bandung, hal 47

2. Pendaftaran hak dan peralihannya serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, penyelenggaraan pendaftaran tanah, penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah merupakan wewenang dari Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal ini perlu dijelaskan bahwa sebelum tahun 1947 pihak Kadaster hanyalah mengenai pengukuran dan pemetaan serta penyelenggaraan Tata Usaha dari hak-hak yang telah diukur dan dipetakan.

Hal mengingat adanya Hak Ulayat atau tanah-tanah yang dikuasai oleh seluruh tanah air, maka hal ini berarti diperhatikannya dengan secara seksama :

- a. Dasar permulaan penguasaan atas tanah
- b. Pemeliharaan terhadap tanahnya.

Sebelum pelaksanaan pengukuran tanah, terlebih dahulu diadakan penyelidikan tentang riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batasnya penyelidikan yang dimaksud diatas yaitu untuk mengetahui dasar permulaan tanah itu dalam pemeliharannya, apabila terjadi penyelewengan dari dasar permulaannya ataupun dalam pemeliharannya tentu akan diluruskan. Pada asasnya penyelidikan ini tidak akan merupakan suatu persoalan yang sulit, karena catatan-catatan dan keterangan-keterangan ataupun bukti-bukti tertulis di pemerintahan desa masing-masing tentu ada dan bukti lisan pun akan diperoleh dari yang berkepentingan. Setelah penyelidikan selesai, selanjutnya tanda-tanda dalam desa itu diukur dan dibuatkan peta-peta pendaftarannya.

Penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batas tanah dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Badan Pertanahan Nasional, panitia itu terdiri dari :

- a. Seorang Pegawai Badan Pertanahan Nasional (ketua)
- b. Dua orang atau lebih anggota pemerintah desa (anggota)

Dalam hal panitia ini menghadapi suatu perselisihan tentang batas tanah antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan, atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah maka panitia sedapat mungkin harus berusaha untuk menyelesaikan dengan cara musyawarah dan damai di antara mereka yang berkepentingan, tetapi apabila usaha panitia ini mengalami kegagalan, maka mereka yang berselisih dalam masalah perbatasan dan atau penentuan siapa sesungguhnya yang berhak atas bidang tanah tersebut, dianjurkan agar penyelesaiannya dilakukan di muka Hakim Pengadilan Negeri.

Tentang pembuatan peta pendaftaran yang dimaksud diatas, dilakukan oleh panitia berdasarkan hasil penyelidikan riwayat dan penunjukkan batas tanah yang bersangkutan. Peta pendaftaran ini dibuat dengan memakai perbandingan, peta ini harus memperhatikan dengan jelas segala macam hak atas tanah dalam suatu desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak. Selain batas tanah, di muat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat ukur, jika mungkin nomor pajak, saluran air dan lain-lain benda berwujud yang penting.

Peta dan daftar isian yang telah dikerjakan dengan sebaik-baiknya selanjutnya ditempatkan di Kantor Kepala Desa yang bersangkutan untuk selama 3 (tiga) bulan, maksudnya untuk memberi kesempatan kepada masing-masing pihak yang

UNIVERSITAS MEDAN AREA

berkepentingan dalam hal terjadinya keberatan-keberatan agar dapat mengajukan keberatan atas penetapan batas-batas tanah dan daftar isian tersebut kepada pihak panitia. Apabila dalam jangka waktu tiga bulan tersebut di atas, ternyata tidak terdapat keberatan-keberatan yang diajukan, selanjutnya dilakukan pengesahan oleh panitia melalui berita acara yang bentuknya telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Bagi tiap bidang tanah dibuatkan surat ukur, surat ini pada dasarnya merupakan kutipan dari peta pendaftaran, jadi bagi pemilik atau pemegang hak atas tanah yang karena terdapat perselisihan dan sementara peta pendaftaran atas tanah yang karena terdapat perselisihan dan sementara peta pendaftaran belum bisa ditentukan, maka surat ukurnya belum bisa diberikan pula. Dengan demikian maka bagi pemegang hak atas tanah yang belum dapat dibuatkan peta pendaftarannya belum dapat pula dibuatkan surat ukur baru atas bidang tanah yang dikuasainya.

#### **D. PROSEDUR PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH**

Pemberian hak milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 ayat 2 huruf (a) UUPA atas semua bidang tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga Negara Indonesia yang luasnya 600 m<sup>2</sup> atau kurang yang masih berstatus hak guna bangunan atau hak pakai. Dengan demikian, yang bersangkutan dapat langsung mendaftarkan hak milik tersebut dengan mengajukan permohonan pendaftaran kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Dengan diajukannya permohonan pendaftaran itu, yang bersangkutan dianggap juga telah mengajukan permohonan hak milik sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat 1.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Kepala Kantor pertanahan kabupaten/kotamadya wajib mendaftarkan hak milik tersebut yang disertai dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan dalam keputusan ini dan dilarang membebaskan persyaratan lainnya. Kepala kantor badan pertanahan nasional provinsi wajib memantau dan mengawasi agar ketentuan tersebut dipatuhi dan pelayanan ini berjalan lancar.

Pemeriksaan permohonan pendaftaran hak milik atas tanah untuk rumah tinggal tersebut dilakukan sebagai berikut :

- a. Data yuridis dan data fisik, tanah yang diberikan hak milik diperiksa dengan melihat sertifikat hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah yang bersangkutan.
- b. Penggunaan tanah untuk rumah tinggal diperiksa dengan melihat izin mendirikan bangunan yang menyebutkan penggunaan bangunan.
- c. Identitas pemohon diperiksa dari Kartu Tanda Penduduk atau paspor yang bersangkutan.

Biaya yang harus dibayar yaitu :

1. Untuk pemberian hak milik dengan keputusan ini harus dibayar uang pemasukan kepada negara yang ditetapkan berdasarkan ketentuan yang berlaku, yaitu peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara.
2. NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang digunakan dalam menghitung uang pemasukan tersebut adalah NJOP pada tanggal permohonan pendaftaran, yang

dapat diketahui dari SPPT PBB tahun berjalan disertai aslinya pada permohonan pendaftaran hak milik atas tanah yang luasnya lebih dari 200 m<sup>2</sup>.

3. Untuk pendaftaran hak milik ini harus dibayar pembuatan sertifikat menurut peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 tahun 1992, tentang biaya pendaftaran tanah.



## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. KESIMPULAN

1. Dalam hal ini menyelenggarakan pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk itu, dimana pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan :
  - a. Pendaftaran untuk pertama kali meliputi :
    - Pengumpulan dan pengolahan data fisik
    - Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya
    - Pendaftaran sertifikat
    - Penyajian data fisik dan data yuridis
    - Penyimpanan daftar umum dan dokumen
  - b. Pemeliharaan data pendaftaran
2. Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Kantor Badan Pertanahan Kota Medan dalam usaha pensertifikatan hak atas tanah antara lain :
  - a. Kurangnya diadakan penyuluhan hukum pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan.
  - b. Besarnya biaya pendaftaran hak atas tanah dan biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Untuk mengurangi hambatan yang dihadapi tersebut diatas khususnya dalam hal besarnya biaya pendaftaran hak atas tanah dan biaya peroleh hak atas tanah dan bangunan, maka program yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan adalah pensertifikatan hak atas tanah yang dilakukan secara masal yang lebih dikenal dengan PRONA (Proyek Nasional). Melalui PORNNA ini diharapkan kepada masyarakat golongan ekonomi lemah juga dapat mensertifikatkan hak atas tanah yang dimilikinya.

## B. SARAN

Untuk memberikan sumbangan pemikiran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan peningkatan sertifikat hak atas tanah di Kota Medan maka penulis memberikan saran-saran :

1. Kantor Pertanahan Kota Medan sebaiknya memberikan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran hak atas tanahnya sehingga akan tercipta suatu kepastian hukum dan mencegah terjadinya sengketa tanah.
2. Kantor Pertanahan Kota Medan sebaiknya meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dalam memberikan informasi sehingga masyarakat tidak enggan untuk bertanya tentang prosedur pendaftaran tanah dan peningkatan pemanfaatan teknologi dalam menjalankan tugasnya sehingga diperoleh hasil kerja yang optimal dan memuaskan masyarakat.

Dalam hal ini program dari Badan Pertanahan Nasional juga selalu dilakukan dan ditingkatkan demi terciptanya suatu kesadaran masyarakat dalam hal

pensertifikatan sehingga masyarakat lebih mengerti dan terpuaskan dengan adanya program tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Muis, 1990. **Metode Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum**, Fakultas Hukum USU, Medan
- Ali Achmad, 2003. **Hukum Perdata**, Prestasi Pustaka
- A.P. Parlindungan, **Capita Setekta Hukum Agraria**, Alumni, Bandung, 1981.
- Achmad Ichsan, **Hukum Perdata L**, Penerbit PT. Pembimbing Masa, Jakarta 1967.
- Bachtiar Effendi, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya**, Penerbit Alumni Bandung 1983
- Boedi Harsono, **Undang-Undang Pokok Agraria**, Bagian I Jilid I, II, Jambatan, Jakarta. 1871
- Boedi Harsono, **Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 (TLT 1960) Tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria**.
- Chaeruddin K, 2001. **Hukum Perdata**, Medan
- \_\_\_\_\_, 2003, Hukum Agraria Indonesia, **Hukum Tanah Indonesia**, Djambatan, Bandung
- \_\_\_\_\_, 1991, **Komentor Atas Undang-undang Pokok Agraria**, Mandar Madju, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1998, **Kumpulan Tulisan Beberapa Pakar**, Mandar Maju, Bandung
- Effendi Perangin-angin, 1994, **Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Raja Grafindo Persada, Jakarta.